

# Geschäftsbericht 2012

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



---

# INHALTSVERZEICHNIS

---

2	Organe
3	Lagebericht
4	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
6	Geschäftsentwicklung
8	Wirtschaftliche Lage
9	Nachtragsbericht
9	Chancen und Risiken
11	Prognosebericht
14	Jahresabschluss
14	Bilanz
18	Gewinn- und Verlustrechnung
20	Anhang
28	Organe
30	Bestätigungsvermerk
31	Bericht des Aufsichtsrats
33	Zugehörigkeit zu Fachverbänden
34	Anschriften

---

---

# KENNZAHLENÜBERSICHT

---

---

## WÜSTENROT HAUS- UND STÄDTEBAU

---

		2012	2011
Bilanzsumme	in Tsd €	116 520	105 029
Gezeichnetes Kapital	in Tsd €	7 640	7 640
Jahresüberschuss	in Tsd €	4 528	3 307
Umsatzerlöse	in Tsd €	64 725	66 032
Verwaltete Wohneinheiten/gewerbliche Wohneinheiten		13 394	13 954
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter		178	191

# Organe

## AUFSICHTSRAT

**MATTHIAS LECHNER**  
(VORSITZENDER)

Vorsitzender des Vorstands der  
Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank  
Ludwigsburg

**KLAUS PETER FROHMÜLLER**  
(STELLVERTRETENDER VORSITZENDER)

Mitglied des Vorstands der  
Wüstenrot & Württembergische AG  
Stuttgart

**MATTHIAS BOGK**

Leiter  
KC Beteiligungscontrolling Versicherungen  
und Konzern (KCV)  
Wüstenrot & Württembergische AG  
Stuttgart

## GESCHÄFTSFÜHRUNG

**ALEXANDER HEINZMANN**  
(ab 1. Juli 2012)

Städtebau  
Wohn- und Gewerbebau

**PETER SÖNTGES**

Immobilienmanagement  
Unternehmenssteuerung

**GERHARD PETERMANN**  
(bis 30. Juni 2012)

Städtebau  
Immobilienmanagement

# Lagebericht

## UNTERNEHMENSPROFIL

### Geschäftsmodell

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH plant, baut und bewirtschaftet Lebensräume für Privatpersonen, Unternehmen, Städte und Gemeinden. Als Bauträger berücksichtigen wir die Wünsche unserer Kunden mit ansprechender Architektur, überlegten energetischen Lösungen und attraktiven Grundrissen. Wir schaffen Wohnqualität in wirtschaftlich starken Regionen und leisten einen Beitrag zur Entwicklung urbanen Lebens.

Als Sanierungs- und Entwicklungsträger stehen die Sanierung von Innenstädten und Ortskernen, städtebauliche Entwicklungsgebiete, Maßnahmen des Stadtumbaus und die Energiewende im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit. Bodenordnungen und Erschließungen zur Baulandgewinnung erfolgen unter dem Blickwinkel veränderter politischer Maßgaben im Rahmen städtebaulicher Verträge. Wir unterstützen damit Städte und Gemeinden, ihre ganzheitlichen Stadtentwicklungsziele fortzuschreiben und umzusetzen.

Im Segment Projektentwicklung/-steuerung werden Grundstücke zur Bebauung vorbereitet und Bauvorhaben für Dritte realisiert. Zunehmend gewinnt die Beratung von Kommunen im Rahmen europäischer Programme an Bedeutung. Dies setzt neue Akzente und wird zukünftig als neues Standbein sukzessive die klassische Projektentwicklung/-steuerung ergänzen.

Weiterhin werden immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen erbracht. Dazu gehören unter anderem die Verwaltung von Wohn- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie die Verwaltung von Gewerbeeinheiten und Mietwohnungen. Wir bieten damit ein umfassendes Angebot rund um den Bau- und Werterhalt von Immobilien.

Die Geschichte der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH geht auf das zweitälteste Wüstenrot-Unternehmen zurück – die 1949 gegründete Hausbau Wüstenrot GmbH. 2001 wurde diese mit der Wüstenrot Städtebau- und Entwicklungsgesellschaft mbH zusammengeführt und in Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH umfirmiert. Der Sitz ist Ludwigsburg mit Geschäftsstellen in Dresden, Frankfurt am Main, Hannover, Karlsruhe, Köln und München.

Ergänzend berät die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, eine 100-Prozent-Tochter der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, bundesweit Handelsunternehmen, Investoren, Gebietskörperschaften und Verbände mit ganzheitlichem, marktbeständigem und anwendungsorientiertem Know-how in allen Fragen des Einzelhandels und des Dienstleistungsgewerbes.

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist eine 100-Prozent-Tochter der Wüstenrot & Württembergische AG. Die W&W-Gruppe ist „Der Vorsorge-Spezialist“ für Absicherung, Wohneigentum, Risikoschutz und Vermögensbildung in allen Lebenslagen. 1999 aus dem Zusammenschluss von Wüstenrot und der Württembergischen entstanden, verbindet der Konzern heute die Geschäftsfelder BausparBank und Versicherung als gleich starke Säulen. Durch diese Kombination lassen sich alle finanziellen Vorsorge-Bedürfnisse der Kunden aus einer Hand erfüllen.

## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die Dynamik der deutschen Wirtschaft hat sich mit einem Wachstum von knapp 1 % im Jahr 2012 deutlich verlangsamt. Zum Vergleich: 2011 erzielte sie noch ein überdurchschnittliches Plus von mehr als 3 %. Hauptgrund für die schwache Konjunktur im Berichtsjahr ist die Krise in den Peripheriestaaten der Europäischen Währungsunion (EWU) und deren Auswirkung auf Deutschland.

So belastete die Rezession in wichtigen südeuropäischen Abnehmerstaaten spürbar das Exportgeschäft deutscher Unternehmen, welches in den Vorjahren eine zentrale Stütze der Konjunktur war. Da sich gleichzeitig auch das Wirtschaftswachstum in China abschwächte, hat das Asiengeschäft den Rückgang deutscher Exporte ins europäische Ausland kaum ausgeglichen. Infolgedessen sanken die Unternehmensinvestitionen, die die Konjunktur 2011 noch kräftig angeschoben hatten. Für Wachstumsimpulse sorgten hingegen die Bauinvestitionen, allen voran der Wohnungsbau. Letzterer aufgrund historisch niedriger Hypothekenzinsen, einem deutlich gestiegenen Interesse von Kapitalanlegern und der verbesserten Einkommenssituation von Privathaushalten.

Auch 2012 sanken die Renditen von Bundesanleihen weiter. Verantwortlich hierfür waren vier Umstände: ein weltweit unterdurchschnittliches Wirtschaftswachstum, nachgebende Inflationsraten, die anhaltend expansive Geldpolitik führender Notenbanken und eine vor dem Hintergrund der andauernden EWU-Peripheriekrise hohe Risikoaversion der Kapitalanleger. Zum Jahresende 2012 lag die Verzinsung von Bundesanleihen im Zehn-Jahres-Bereich bei 1,32 %, sodass sich auf Jahressicht ein Renditerückgang von 51 Basispunkten ergab

### Branchenentwicklung Wohnungsbau

Im Jahr 2012 sind die Wohnungsbauinvestitionen nach einer Schätzung des ifo Instituts um 2,5 % auf 127,2 Mrd € gewachsen. Im Vorjahr betrug das Wachstum 6,3 %. Positiv dürften sich im Berichtsjahr vor allem die verbesserte Beschäftigungssituation und bessere Einkommensperspektiven der Verbraucher auf die Nachfrage nach Wohnungsbauleistungen ausgewirkt haben.

Die Wohnungsbaufertigstellungen stiegen 2012 nach einer Schätzung des ifo Instituts um 17 %. Insgesamt wurden 215 000 Wohnungen fertig gestellt, davon 190 000 in neu errichteten Wohngebäuden (plus 18 %). Die Zahl der neu fertig gestellten Ein- und Zweifamilienhäuser nahm im gleichen Zeitraum um 11 % auf 108 000 Einheiten zu. Die Fertigstellungen von Mehrfamilienhäusern stiegen auf 82 000, dies waren 28 % mehr als im Jahr zuvor.

Positiv entwickelte sich 2012 laut einer Prognose des GEWOS Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung der Markt für Wohnimmobilien. Das Institut geht dabei von steigenden Umsatzzuwächsen in allen Segmenten des Wohneigentumsmarkts wie auch bei Transaktionen im Mehrfamilienhaussegment aus.

Das Neugeschäft in der Wohnungsfinanzierung entwickelte sich 2012 ebenfalls positiv. Im Berichtsjahr haben die privaten Haushalte voraussichtlich 193 Mrd € an Wohnungsbaukrediten in Anspruch genommen. Dieses Volumen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,1 % erhöht. Ursächlich hierfür sind neben einer verbesserten wirtschaftlichen Situation bei den Verbrauchern auch vermehrte Investitionen in Sachwerte aufgrund von Inflationserwartungen und Eurokrise sowie fehlender Anlagealternativen.

## Branchenentwicklung Stadtentwicklung und Stadterneuerung

Nach Jahren einer kontinuierlichen Kürzung der Städtebaufördermittel standen für das Berichtsjahr 2012 wie im Jahr 2011 wiederum 455 Mio € Bundesmittel zur Verfügung. Dieser Mittelansatz wurde auch für die Haushaltsberatungen 2013 vorgeschlagen, die Beratungen sind allerdings noch nicht abgeschlossen. Insgesamt sieht es aktuell nach einer Verstärkung der Mittelausstattung aus, was darauf hindeutet, dass der Bedeutung der Stadterneuerung, auch vor dem Hintergrund der Energiewende, wieder ein höherer Stellenwert eingeräumt wird.

Die Bedeutung der Stadterneuerung für das Gelingen der Energiewende wird auch durch das im Berichtsjahr ausgebaute KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ sichtbar. Das Programm ist zweigeteilt: Teil 1 gibt die Erarbeitung energetischer Konzepte auf Quartiers-ebene vor, Teil 2 sorgt für deren Umsetzung durch einen Beauftragten vor Ort, der sich insbesondere auch um die Aktivierung privater Eigentümer kümmern soll. Im Berichtsjahr wie auch im Jahr 2013 ist vornehmlich die Konzeptstellung in Bearbeitung, in den Folgejahren wird dann auch die Umsetzung der Konzepte in den Fokus rücken.

An der übergeordneten Zielsetzung der Bundesprogramme, die zwischenzeitlich immer auf spezifische Anforderungen ausgerichtet werden, gehören neben der energetischen Erneuerung von Beständen der demografische Wandel und die Beteiligung der Öffentlichkeit. Bei der im Herbst 2012 erfolgten Ausschreibung der Stadterneuerungsprogramme wurde vom Land Baden-Württemberg erstmals gefordert, dass die Antragstellenden Kommunen ein integriertes Entwicklungskonzept vorlegen sollen, das aufzeigt, wie die Zielsetzungen der beantragten Maßnahmen aus dem gesamtstädtischen Kontext abgeleitet wurden, welche Beteiligungsformen gewählt wurden und welche Auswirkungen die geplanten Maßnahmen auf die künftige Entwicklung der Kommunen haben werden.

## Branchenentwicklung Immobilienmanagement

Das Branchenumfeld in der WEG- aber auch in der Mietverwaltung ist gekennzeichnet von einem heterogenen Markt zahlreicher Klein- und Kleinstanbieter mit wenigen großen Unternehmen. Aus dieser Marktsituation ergibt sich ein zunehmender Preis- und Leistungsdruck, dem wir uns stellen müssen.

Die rechtlichen und technischen Anforderungen an Verwaltungsunternehmen wachsen stetig. Zunehmend notwendige energetische Maßnahmen mit ausgeprägten, technisch komplexen Anforderungen fordern von Verwaltern wie auch von Eigentümern lösungsorientiertes Handeln, wobei die Finanzierbarkeit der Maßnahmen häufig zu ausgeprägten Spannungsfeldern führt. Nicht zuletzt unterschiedliche, länderspezifische Verordnungen erschweren die einheitliche Prozessorganisation für bundesweit tätige Verwaltungsunternehmen. Diese Themen berühren gleichermaßen den Bereich der Mietverwaltung als Dienstleister für Dritte.

Trotz mieterfreundlicher Rechtsgestaltung des Wohnraummietrechts gibt es in den Ballungszentren aufgrund weiterhin zu geringer Neubauzahlen einen Vermietermarkt. In Folge dessen sind stabile Rahmenbedingungen in Form von positiven Mietentwicklungen, geringen Fluktuations- und Leerstandsraten Motivation für Kapitalanleger, Immobilien als geeignete Anlageform zu wählen. Die aktuellen Marktentwicklungen bestätigen diese Aussagen.

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Im Geschäftsjahr 2012 verlief das Bauträgergeschäft erneut sehr gut. Der Verkaufsumsatz sowie die Übergaben und damit der GuV-Umsatz lagen auf Höhe unserer ambitionierten Planung. Die Umsätze in den Dienstleistungssparten waren stabil.

### Bautätigkeit

2012 wurden 156 (Vj. 172) Wohneinheiten verkauft. Mit 54,5 Mio € einschließlich der Verwertung eines Gebäudes in München konnte der geplante Verkaufsumsatz für 2012 erzielt werden.

Der Vertrieb der Produkte erfolgte durch eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, über die Wüstenrot Immobilien GmbH sowie über freie Makler. Mit einer Quote von 51,7 % konnte der Eigenvertrieb weiter ausgebaut werden. Zusammen mit den Außendienstpartnern der Konzerngesellschaften, insbesondere der Wüstenrot Immobilien GmbH, lag der Anteil am Verkaufsumsatz bei 67,3 %.

Verkauft wurden 27 Einfamilienhäuser und 129 Eigentumswohnungen. Der Anteil der Kapitalanleger lag bei 28,8 % (Vj. 41,3 %).

Im Bereich der Geschäftsstellen Köln, Frankfurt am Main und München wurden 44 Wohneinheiten verkauft, am Sitz des Unternehmens 112 Wohneinheiten.

Im Zuge der positiven Nachfrageentwicklung konnte mit dem Bau von fünf neuen Projekten mit 125 (Vj. 192) Wohneinheiten begonnen werden. Bis Jahresende waren hiervon 62 Wohneinheiten (49,6 %) verkauft.

Aus dem Verkaufsbestand früherer Jahre wurden bisher verkauft:

	ANZAHL WE	DAVON VERKAUFT	ANTEIL  in %
Bauprogramm 2007	248	242	97,6
Bauprogramm 2008	54	53	98,1
Bauprogramm 2009	97	97	100,0
Bauprogramm 2010	191	190	99,5
Bauprogramm 2011	192 (+ 1 Gew.)	171	89,1

Im Jahr 2012 wurden insgesamt 156 (Vj. 163) Wohneinheiten für 52,1 (Vj. 51,3) Mio € fertiggestellt und übergeben.

Die Bautätigkeit entwickelte sich wie folgt (Anzahl der Wohneinheiten im Jahr 2011 in Klammern):

Bauüberhang aus dem Vorjahr	268	(238)
Baubeginne (inklusive 1 Gewerbeeinheit im Vorjahr)	125	(193)
Bauvolumen	393	(431)
Fertigstellungen	156	(163)
Umwidmung ins Anlagevermögen	0	(0)
Bauüberhang nach 2013	237	(268)

### Grundstücksbevorratung

2012 wurden Grundstücke für 16,0 Mio € erworben; vom Abgang von 15,2 Mio € entfallen 14,9 Mio € auf eigene Bebauung und 0,3 Mio € auf unbebaute Bauplätze. Daraus ergab sich eine Reduzierung des Bestandes an Projektgrundstücken im Berichtsjahr um 7,7 Mio € auf 10,9 Mio €.

### Privatisierung

Im Rahmen eines Dienstleistungsauftrags wurden im Berichtsjahr 167 Einheiten privatisiert. Insgesamt umfasste der Auftrag 432 Einheiten. Damit ist die Maßnahme weitestgehend abgeschlossen.



## Anlagevermögen

Aus dem Anlagevermögen wurden fünf Wohneinheiten für 0,5 Mio € veräußert. Alle Wohnungen wurden im Berichtsjahr übergeben.

## Stadtentwicklung/Stadterneuerung

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH erfüllt uneingeschränkt die Voraussetzungen des § 158 Baugesetzbuch als Sanierungsträger. Das Gütesiegel der ADS – Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungsträger als Nachfolgebestätigungsdokument für die frühere Zulassung wurde uns am 21. August 2012 für drei weitere Jahre erteilt.

Im Berichtsjahr haben wir insgesamt 213 (Vj. 216) städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen in den Programmen der städtebaulichen Erneuerung für 112 (Vj. 110) Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg und Sachsen bearbeitet.

Neben der Bearbeitung laufender Stadterneuerungsverfahren waren sowohl in Baden-Württemberg als auch in Sachsen Untersuchungen für zukünftige städtebauliche Maßnahmen und zunehmend integrative Quartiersentwicklungen ein Arbeitsschwerpunkt.

## Bodenordnung und Erschließung

Im Berichtsjahr bearbeiteten wir in 16 Städten und Gemeinden insgesamt 19 Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen (Vj. 26 Bodenordnungen und Erschließungen in 20 Kommunen) im Rahmen freiwilliger und gesetzlicher Umlegungen mit rund 121 (Vj. 147) Hektar zur Gewinnung von Wohnbauland, aber auch für Gewerbe- und Mischgebiete.

Davon befanden sich 13 Erschließungsmaßnahmen mit einem Volumen von rund 71 (Vj. 73) Mio € in der Realisierung.

Im Rahmen der unternehmerischen Baulandentwicklung konnten wir im Berichtsjahr drei Bauplätze veräußern.

## Sonstige Dienstleistungen

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH hat im Berichtsjahr verschiedene Projekt- und Machbarkeitsstudien zur zukünftigen Nutzung, Umwidmung bzw. Vermarktung z.B. von kommunalen Grundstücken erarbeitet.

Seit 2004 sind wir erfolgreich im Geschäftsfeld EU-Beratung aktiv. Schwerpunkt der Tätigkeiten sind die Beratung, Antragstellung sowie das Management von europäischen Kooperationsprojekten (europäische territoriale Zusammenarbeit).

Beginnend mit der Projektkonzeption werden von uns mit dem Auftraggeber klare Zielsetzungen des Projekts sowie daraus abgeleitete Maßnahmen definiert. Ziel ist die Erstellung eines umsetzungsorientierten Projektkonzepts für eine erfolgreiche Antragstellung europäischer Fördermittel.

Als Projektmanager sind wir in zwei INTERREG IVB-Projekten in Mitteleuropa sowie in Südosteuropa tätig.

Im Projekt „ViTo – Integrated Urban Development of Historic Towns as Regional Centres in South East Europe“, das von der Stadt Ptuj als Leadpartner geleitet wird, werden Lösungsansätze für die besonderen Bedürfnisse einer integrierten, nachhaltigen Entwicklung historischer Altstädte in Südosteuropa erarbeitet.

Das Projekt „EnSURE – Energy Savings in Urban Quarters through Rehabilitation and New Ways of Energy Supply“ (Leadpartner Stadt Ludwigsburg) beschäftigt sich mit der Umsetzung integrierter Konzepte für eine energieeffiziente Stadtentwicklung.

Vom Deutschen Ausschuss des IVB Central Europe-Programms, dem nationalen Programm gremium, in dem sowohl die beteiligten Bundesländer wie auch der Bund mit ihren jeweils zuständigen Ressorts vertreten sind, wurde die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH im strategischen Projekt „Innovative Wohn- und Pflegeansätze für ältere und benachteiligte Menschen in Städten in Zentraleuropa“ als assoziierter Partner ausgewählt.

Im Berichtsjahr wurde ein zweijähriger Rahmenvertrag mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. geschlossen. Inhalt des Be-

ratungsvertrages ist die regelmäßige Recherche und Aufbereitung europäischer Fördermöglichkeiten.

Während der Programmvorbereitung des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) für das Ziel Investitionen in Wachstum und Beschäftigung in Baden-Württemberg 2014-2020 durch das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg wurden wir neben weiteren relevanten Akteuren im Rahmen der Konsultationsprozesse mit Wirtschafts- und Sozialpartner in die Planung eingebunden.

Im Rahmen des aus Mitteln des EFRE geförderten Projekts „Gemeinsam für den Grenzraum Niederschlesien – Sachsen“, welches vom Sächsischen Staatsministerium des Innern (SMI) und vom Marschallamt der Woiwodschaft Niederschlesien bestritten wird, referierten wir auf Wunsch der Sächsischen Staatsregierung zu den „konzeptionellen Möglichkeiten und Umsetzung energetischer Stadterneuerung in Sachsen“.

## Immobilienmanagement

Zum Ende des Berichtsjahrs verwalteten wir 13 394 Wohneinheiten (Vj. 13 954). Dabei wurden in der Wohnungseigentumsverwaltung 8 569 Einheiten, 94 Einheiten im Eigenbestand und 4 731 Einheiten in der Mietverwaltung bewirtschaftet.

Zu den Kernaufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung gehören insbesondere die Vorbereitung, Durchführung und Leitung der jährlichen Wohnungseigentümersammlungen sowie die Umsetzung der Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaften. Die Hausgeldabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2011 wurden erstmals auf Basis des Abrechnungssystems SAP erstellt.

In der Miet- und Bestandsverwaltung wurden die im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben möglichen Mieterhöhungen durchgeführt.

Sowohl in der Wohnungseigentums- als auch in der Miet- und Bestandsverwaltung wurden Restrukturierungsmaßnahmen initiiert um die Dienstleistung Immobilienmanagement in einem sich verändernden Marktumfeld zu etablieren und den zukünftigen Kundenansprüchen gerecht zu werden.

## WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die wirtschaftliche Lage der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH war im Berichtsjahr stabil. Das geplante Gesamtergebnis wurde erreicht. Wichtigste Werttreiber für das Unternehmen waren im Wirtschaftsjahr Volumen und Marge im Wohnungsbau.

Die Ertragslage des Unternehmens war im Geschäftsjahr 2012 sehr gut. Das Jahresergebnis erhöhte sich von 3,3 Mio € auf 4,5 Mio € und lag damit deutlich über der Planung.

Die Umsatzerlöse verringerten sich um insgesamt 1,3 Mio € auf 64,7 Mio €. Der leichte Rückgang ist aufgrund eines geringeren Abrechnungsvolumens in den Erschließungsmaßnahmen zurückzuführen.

Der Personalaufwand stieg um 1,2 Mio € auf 8,9 Mio €. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen der Teilbetriebsübergang der Mietwohnungsverwaltung der Württembergischen Lebensversicherung im Oktober 2011, der im Jahr 2012 erstmals voll wirksam wurde. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entsprechen mit 4,3 Mio € dem Vorjahreswert. Das Finanzergebnis verbesserte sich um 0,1 Mio € auf –1,2 Mio €, insbesondere aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase.

Im Jahr 2012 waren im Durchschnitt 181 Personen (141,2 nach Arbeitskapazitäten) beschäftigt. Darin enthalten sind auch die Servicekräfte der Hausbewirtschaftung in Höhe von 44 Personen (23,6 nach Arbeitskapazitäten). Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern standen Sozialleistungen der W&W-Gruppe zur Verfügung.

Die Finanzlage des Unternehmens war im Geschäftsjahr 2012 stets stabil. Die Bankguthaben erhöhten sich von 29,7 Mio € auf 33,5 Mio €. Die notwendigen Finanzmittel konnten stets über die bestehenden Bankguthaben abgedeckt werden.

Kreditlinien stehen in ausreichender Höhe zur Verfügung. Sie werden auch für Avale in Anspruch genommen, u. a. zur Sicherung von Kaufpreiszahlungen entsprechend der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV).

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH war wegen ihrer Finanzierungsstruktur und der Einbindung in die W&W-Gruppe von der Schuldenkrise bezüglich ihrer Kreditlinien nicht beeinträchtigt.

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet. Unter Berücksichtigung des laufenden Jahresüberschusses ergibt sich beim Eigenkapital ein Anstieg auf 37,3 Mio €. Bei einer Bilanzsumme von 116,5 Mio € beträgt die Eigenkapitalquote 32,0 %. Die Eigenkapitalrentabilität (ROE) erhöhte sich von 10,1 % auf 13,8 %.

Aus dem Anlagevermögen wurden fünf Bestandswohnungen veräußert. Insgesamt hat sich das Anlagevermögen gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Mio € verringert.

Das Umlaufvermögen besteht überwiegend aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten. Aufgrund der gestiegenen Bautätigkeit stiegen die Vorräte um 4,3 Mio € auf 67,6 Mio €. Die Finanzierung erfolgte überwiegend aus eigenen Mitteln.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind um 3,8 Mio € auf 9,1 Mio € gestiegen. Die Erhöhung resultiert aus der Zahlung von abgelösten Eigenleistungen bei einer bestimmten Erschließungsmaßnahme.

Die Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen haben sich um 9,4 Mio € auf 31,6 Mio € aufgrund des gestiegenen Marktpreisniveaus erhöht.

Der Jahresüberschuss beträgt 4,5 Mio €. Der Gewinnvortrag aus Vorjahren beläuft sich auf 0,9 Mio €. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von 4,5 Mio € an die Wüstenrot & Württembergische AG auszuschütten und den Gewinnvortrag aus Vorjahren auf neue Rechnung vorzutragen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Entwicklung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt sehr gut und die Finanzierung jederzeit gesichert war.

## NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2012 eingetreten sind und eine andere Darstellung der Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage des Unternehmens erfordert hätten, sind nicht eingetreten.

## CHANCEN UND RISIKEN

Ziel des Risikomanagementsystems der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist es, das Verhältnis von Chancen und Risiken so im Gleichgewicht zu halten, dass die Existenz des Unternehmens zu keinem Zeitpunkt gefährdet, zugleich aber ein angemessener ökonomischer Ertrag ermöglicht wird.

Das Risikomanagement orientiert sich neben den bestehenden gesetzlichen Regelungen insbesondere an den innerhalb der W&W-Gruppe definierten Systemen und Methoden. Bestandteile des Risikomanagements bilden mehrjährige Wirtschafts- und Finanzpläne, Zwischenbilanzen, die vierteljährliche Berichterstattung an die Organe und Gremien, die Liquiditätsplanung, die Spartenrechnung sowie das interne Kontrollsystem des Unternehmens.

Die Risikoberichterstattung wird geprägt durch einen vierteljährlichen Risikoreport. Ergebnisse der laufenden Risikoinventur aller Fachbereiche sowie das Projektreporting zu allen Einzelprojekten im Bauträgersgeschäft sind integrativer Bestandteil dieses zentralen Instrumentes. Die Ergebnisse der Analyse von Ist- und Plansegmentrechnungen flankieren die Einschätzung der Risikopositionen und Steuerung des Unternehmens.

Eine Gefährdungsanalyse beschreibt auf Basis der Dokumentation des internen Kontrollsystems (IKS) die individuellen Fraud Risiken und gibt einen Überblick über vorbeugende Fraud Kontrollen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren - wie in den Vorjahren - keine Fälle von Fraud festzustellen. Darüber hinaus sind sämtliche IKS-Prozesse in softwaregestützte ARIS-Modellierungen überführt, alle Fachbereiche führen ihre Kontrollen und Tests sowie deren Dokumentation softwareunterstützt durch. Der Gesamtprozess wird im Rahmen von Testreviews von der internen Revision gestützt.

Wesentlicher Aspekt eines Risiko- und Chancenmanagements ist die Einschätzung des Gefährdungspotenzials hinsichtlich der Einzelrisiken der Segmente, aber auch deren Kumulation bzw. Wechselwirkung in Abwägung zu den erschlossenen Chancen.

Städtebauliche Dienstleistungsaufträge der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH sind regional gestreut, zeitlich versetzt und überwiegend längerfristig ausgerichtet. Aufgrund der öffentlich geprägten Auftraggeberstruktur ist die Ertragsseite mit geringen Forderungsausfallrisiken belegt, zugleich bedingt diese Struktur die Möglichkeit der kundenseitig zeitlichen Verlagerung von Maßnahmen mit Risiken im Hinblick auf die Planbarkeit und Stetigkeit von Unternehmensergebnissen. Ebenso spiegeln politische Entscheidungen eine Zurückhaltung im Ausweis von neuem Bauland. Es ist jedoch festzustellen, dass sich die Haushaltsslage vieler Städte und Gemeinden verbessert hat. Die stabilisierte Haushaltsslage und die notwendigen Umbauten kommunaler Infrastruktur unter dem Blickwinkel demografischer und energetischer Gesichtspunkte, halten in den kommenden Jahren an. Auf Bundesebene hat sich die Städtebauförderung mit voraussichtlich 455 Mio. € für das Haushaltsjahr 2013 verstetigt. Ergänzt werden die Fördermittel durch Mittel aus neuen KfW Programmen, deren Ziel die Unterstützung und Beschleunigung der Energiewende ist. Als Dienstleister in Baden-Württemberg und in Sachsen haben wir im Bereich Städtebau einen hohen Bekanntheitsgrad, breite Netzwerke und sind fest im kommunalpolitischen Raum verankert. Wir sehen daher in diesem Umfeld gute Chancen unsere Auftragseingänge und unser Ertragspotenzial im Städtebau weiterhin auf einem stabilen Niveau zu halten.

Das Bauträgergeschäft der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist konservativ geprägt. Soweit Risiken vorhanden sind, bestehen diese primär im Bereich der Absatz- und Produktrisiken, vor allem in unvorhersehbaren Überschreitungen geplanter Kosten und Termine sowie negativen Entwicklungen auf den Beschaffungs- und Absatzmärkten. Die Beschaffungsstrategie ist darauf ausgerichtet, baureife Grundstücke zu erwerben. Im Vorfeld erstellte Marktanalysen lassen erkennen, inwieweit Risiken mit beabsichtigten Investitionen verbunden sind. Ein durchgängiges Projektcontrolling ermöglicht zeitnahe Reaktionen auf auftretende Risiken. Regional gestreute Projekte, überschaubare Größen und angemessene Verkaufsstände bei Baubeginn minimieren die wirtschaftlichen und Vermarktungs-Risiken bei den einzelnen Projekten und damit des gesamten Bauprogramms.

Wir verfügen über jahrzehntelange Erfahrung im Wohnungsbau. Produktinnovationen stellen eine besondere Kompetenz des Bauträgergeschäftes dar. Wir überdenken unsere Projekte fortlaufend und setzen neue Technologien sowie gesetzliche Anforderungen als wertschöpfende Chancen in neue Projekte um. Damit erschließen wir weitere Marktsegmente und Käuferschichten. Beispiele sind Mehrfamilienhäuser im Passivhausstandard sowie kostengünstige „Compact-Häuser“. Damit haben wir die Möglichkeit, uns durch Alleinstellungsmerkmale unserer Projekte positiv vom Wettbewerb abzuheben und diese erfolgreich am Markt zu platzieren.

Unsere Investitionsstrategie konzentriert sich auf prosperierende Standorte mit nachhaltigem Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum in den Regionen Ludwigsburg/ Stuttgart, München, Frankfurt am Main und Köln/Düsseldorf. Die schwierige Lage in der Eurozone und das niedrige Zinsniveau begünstigen die Wertschätzung von Immobilien. Erfolgversprechende Akquisitionen in München, Frankfurt a.M. und Ludwigsburg versprechen interessante Chancen.

Das Immobilienmanagement der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist durch tiefgreifende Veränderungen geprägt. Forderungsausfallrisiken bestehen im Bereich der Miet- und Honorarforderungen. Ausfälle in diesen Positionen sind jedoch aufgrund der Betragshöhen und Kleinteiligkeit des Geschäftes von untergeordneter Bedeutung. Zu beachten sind hingegen Risiken in der WEG-Verwaltung aus dem Abgang von Bestandspositionen. Operationelle Engpässe in Folge von Personalfuktuation und Schwierigkeiten im laufenden Betrieb einer neuen Software wirken sich auf die Ertrags- und Kostenpositionen dieses Segmentes aus.

Um den Anforderungen im Immobilienmanagement gerecht zu werden und sich im Markt zu behaupten, haben wir ein Restrukturierungsprogramm auf den Weg gebracht. Es beinhaltet neben personellen Maßnahmen insbesondere Maßnahmen zur Stabilisierung des Systembetriebs und Ausnutzung effizienter Workflows. Durch die Erarbeitung einer neuen Segmentstrategie für das Immobilienmanagement, die auch weitere Möglichkeiten aus der Übernahme der Mietwohnungsverwaltung für die Württembergische Lebensversicherung AG berücksichtigt, erwarten wir weitere Impulse für das Immobilienmanagement.

Risiken für die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH durch unerwartete Veränderungen von Geld- und Kapitalmarktparametern können aufgrund der Kapitalstruktur, die maßgebend durch eine Finanzierung aus eigenen bzw. Mitteln der W&W-Gruppe geprägt ist, minimiert werden.

Der Liquiditätsdisposition wird ein besonderer Stellenwert eingeräumt. Unser Vorschauhorizont erstreckt sich auf zwei Jahre. Im abgelaufenen Geschäftsjahr war die Liquidität jederzeit gesichert. Bezogen auf den Prognosezeitraum werden sowohl im Business-Case als auch in einem negativen Simulationsumfeld alle erforderlichen Szenarien voll erfüllt.

Insgesamt wurde durch das Risikomanagement der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ermöglicht, Chancen nachhaltig zu erschließen, ohne die Existenz des Unternehmens zu gefährden. Zum Bilanzstichtag lagen keine bestandsgefährdenden Risiken vor.

## PROGNOSEBERICHT

### Erwartete wirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Für 2013 erwarten Experten eine Wachstumsrate des deutschen Bruttoinlandsprodukt (BIP) zwischen 0,5 % und 1,0 %. Damit setzt sich das schwache Wirtschaftswachstum fort, das schon das Jahr 2012 prägte. Ein steigendes Wachstum in wichtigen Absatzmärkten wie beispielsweise China sowie eine allmähliche Stabilisierung der Konjunktur in den EWU-Partnerländern werden im Jahresverlauf den Export beleben. Wichtigster Motor der deutschen Volkswirtschaft wird jedoch der private Konsum bleiben.

Für den Arbeitsmarkt ist von einer robusten Beschäftigungslage auszugehen. 2013 dürfte das Beschäftigungsniveau annähernd auf Vorjahresniveau liegen. Außerdem steigen die verfügbaren Einkommen voraussichtlich an – dank überdurchschnittlicher Nominallohnerhöhungen und politischer Maßnahmen (Absenkung der Sozialversicherungsbeiträge, Anpassung des Einkommensteuertarifs). Die Unternehmensinvestitionen werden sich wohl erst im Jahresverlauf erholen – parallel zur erwarteten Konjunkturbelebung. Im Vorjahr haben sie durch ihre rückläufige Entwicklung das Wirtschaftswachstum noch spürbar belastet. Eine steigende Tendenz wird auch für die Bauinvestitionen prognostiziert: So profitiert vor allem der private Wohnungsbau weiterhin von sehr niedrigen Hypothekenzinsen und einem vermehrten Interesse der Kapitalanleger an Immobilien. Letzteres beruht teilweise auch auf der Sorge vor einer langfristig steigenden Inflation.

In den Krisenstaaten der EWU dürfte sich die Konjunktur im Jahresverlauf 2013 zumindest etwas aufhellen. Dafür sprechen zwei Gründe: zum einen die allmählich nachlassenden restriktiven Wirkungen der staatlichen Konsolidierungspolitik, zum anderen erste positive Auswirkungen der Strukturreformen. Beides wird aber vermutlich nicht ausreichen, um an den Arbeitsmärkten der betroffenen Länder eine Trendwende herbeizuführen. Mögliche soziale Spannungen infolge der hohen Arbeitslosigkeit stellen somit auch 2013 ein schwerwiegendes politisches und wirtschaftliches Risiko dar. Gestützt auf steuerliche Impulse

aus dem Außenhandel, verbunden mit den Auswirkungen einer restriktiven Fiskalpolitik, sprechen die Prognosen für die Gesamt-EWU von einem Nullwachstum im Jahr 2013.

Auf den Kapitalmärkten könnte die sich schrittweise aufhellende Konjunktur besonders in der zweiten Hälfte des Jahres 2013 die Renditen mit langfristigen Laufzeiten moderat anheben. Grenzen setzen diesem Anstieg jedoch der erwartete Rückgang der Inflation in der EWU und eine anhaltend sehr expansive Geldpolitik der EZB. Von großer Bedeutung für den Zinsverlauf könnte 2013 erneut die Entwicklung in den EWU-Peripheriestaaten sein: Sollte ein Land wie beispielsweise Spanien ein EU-Hilfsprogramm beantragen, könnte die EZB am Anleihenmarkt eingreifen. In diesem Fall ist ein weiterer Rückgang der Renditen südeuropäischer Staatsanleihen wahrscheinlich. Im Gegenzug dürfte die Verzinsung von Bundesanleihen steigen. Bleiben Hilfsanträge der EWU-Peripheriestaaten hingegen aus, droht im Falle ungünstiger Ereignisse ein erneuter Anstieg der Verzinsung italienischer und spanischer Staatsanleihen sowie weiterhin rückläufige Renditen der Bundesanleihen.

#### **TRENDWENDE IM WOHNUNGSBAU**

Die Trendwende im Wohnungsneubau wird sich 2013 weiter fortsetzen. Das ifo Institut rechnet mit einem weiteren Anstieg bei den Wohnungsbauinvestitionen um 3,5 % auf 132 Mio €. Die Wohnungsbaufertigstellungen sollen nach der Prognose auf 232 000 Einheiten steigen, davon 205 000 in neu errichtete Wohngebäude. Dabei werden die Wohnungsfertigstellungen in Mehrfamilienhäusern mit 12 % stärker ansteigen als in Ein- und Zweifamilienhäusern, für die eine Zunahme um 5 % prognostiziert wird.

Ein weiterhin stabilisierender Faktor für Wohnungsbauinvestitionen dürfte insbesondere eine erhöhte Nachfrage nach energetischen Gebäudesanierungen das Modernisierungs- und Ausbausegment bleiben. Hierzu werden auch die vom Bund zusätzlich zur Verfügung gestellten Zuschussmittel für getätigte Investitionen in energetische Sanierungsmaßnahmen beitragen, die von der KfW ausgereicht werden.

Das GEWOS Institut erwartet für 2013 für den gesamten Immobilienmarkt ein weiter steigendes, allerdings abgeschwächtes Umsatzwachstum. Dabei werden nach Einschätzung des Instituts auch die Umsätze im Teilmarkt des

Wohneigentums weiter zunehmen, wobei das Segment der Eigentumswohnungen noch stärker hinzugewinnen wird als das der Ein- und Zweifamilienhäuser. Mehrfamilienhäuser bleiben ebenfalls als Investment attraktiv.

Profitieren werden die potenziellen Finanzierer auch von den im Langfristvergleich weiterhin niedrigen Zinsen für Hypothekenkredite. Vor dem Hintergrund der noch nicht nachhaltig entschärften Eurokrise und von Inflationserwartungen werden die Investitionen in Immobilien voraussichtlich weiter ansteigen.

#### **Voraussichtliche Entwicklung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH**

Gemäß aktueller Planungen wird die Geschäftstätigkeit der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH in den nächsten beiden Jahren weiterhin positiv bleiben. Sowohl für das Jahr 2013 als auch für das Jahr 2014 werden stabile Jahresüberschüsse über dem Vorjahresniveau erwartet.

Das Unternehmen verfügt über die nötigen Finanzmittel, um die in den Geschäftsjahren 2013 und 2014 vorgesehenen Aktivitäten durchzuführen.

#### **BAUTÄTIGKEIT**

Die Fokussierung des Bauträgersgeschäfts auf innerstädtische bzw. stadtnahe Lagen ist weiterhin die Grundlage für unseren Erfolg. Wir sind offen für technische Neuerungen, die couragiert in marktgängige Produkte umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang werden weitere Projekte für 2013 zur Marktreife entwickelt. Die Grundstücke hierzu konnten bereits gesichert werden. Neben den Segmenten des kostengünstigen Wohneigentums und stadtnaher hochwertiger Einfamilienhäuser planen wir als neues Marktsegment die Umnutzung innerstädtischer Bürostandorte in Wohnungseigentum. Neue Produkte kommen in 2013 sowohl in Ludwigsburg, als auch in den Metropolen Frankfurt a.M. und München an den Markt.

Die Bautätigkeit hat weiter an Dynamik gewonnen. Die Auslastung der Unternehmer hat sich erhöht. Dies ist deutlich an den Rückläufen aus Ausschreibungen für Bauleistungen abzulesen und schlägt sich tendenziell in steigenden Baukosten nieder. Insgesamt sind die Rahmenbedingungen für das Bauträgersgeschäft weiter positiv. Das schwache Wirtschaftswachstum setzt sich fort. Die anhaltende Staatsschuldenkrise in der Eurozone begünstigt

die Wertschätzung von Sachanlagen bei den Anlegern. Niedrige Hypothekenzinsen sowie ein positives Konsumklima sind eine gute Grundlage für den Erwerb von Wohneigentum.

Vor diesem Hintergrund planen wir für die Jahre 2013/2014 ein Neubauprogramm von 350 bis 400 Einheiten, überwiegend im Geschosswohnungsbau. Der Grundstücksbestand für das Bauprogramm 2013 ist gesichert. Die dynamische Entwicklung im Wohnungsbau erschwert zunehmend die Akquisition geeigneter Grundstücke. Daher wurden die Aktivitäten zum Erwerb von Grundstücken, die einen angemessenen wirtschaftlichen Erfolg sicherstellen, intensiviert.

#### **STÄDTEBAULICHE DIENSTLEISTUNGEN**

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH wird auch künftig umfassende Leistungen bei der städtebaulichen Entwicklung und Erneuerung der Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg und Sachsen erbringen. Die Akquisitionstätigkeit in Hessen wurden zum Jahresende 2012 bis auf Weiteres eingestellt, da die vergangenen zwei Jahre deutlich gemacht haben, dass trotz intensivster Bemühungen, in den Markt einzudringen die vorhandenen Ansätze erfolglos blieben. Unsere Zielsetzung ist, umfassende Dienstleistungen für Städte und Gemeinden in allen Fragen des Städtebaus, der Stadtentwicklung und Stadterneuerung zu erbringen. Der energetischen Erneuerung und entsprechende Dienstleistungen rund um das Thema Energiewende und Klimaschutz messen wir eine hohe Bedeutung bei. Gleiches gilt für die Themenstellungen des demografischen Wandels. Neu hinzugekommen ist vor dem Hintergrund der Zielsetzungen der grün-roten Landesregierung ein Ausbau der Betreuung von bürgerschaftlichen Beteiligungsverfahren, bei denen wir mit den Erfahrungen z.B. aus den Sozialen-Stadt-Maßnahmen agieren können. Darüber hinaus wollen wir die Beratung von Kommunen im Rahmen europäischer Förderprogramme als marktdifferenzierendes Standbein etablieren.

Der breit gefächerte Auftragsbestand lässt für das Unternehmen eine Absicherung im Bereich der städtebaulichen Dienstleistungen erwarten. Das Honorarvolumen im Segment Städtebauliche Dienstleistungen ist für die kommenden Jahre nach aktuellem Kenntnisstand weitgehend gesichert.

#### **IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE DIENSTLEISTUNGEN**

Die Verwaltung von Wohneigentum ist integrativer Teil unserer Geschäftstätigkeit. Die Umstellung des Abrechnungssystems führte im Berichtsjahr zu besonderen Belastungen sowohl im finanziellen Bereich als auch durch erhöhten Arbeitsanfall bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Im Jahre 2013 steht die Stabilisierung und weitere Optimierung der IT-Landschaft sowie die Vereinheitlichung der Arbeitsprozesse und damit einhergehend die Verbesserung der Qualitätsstandards im Fokus. Zur nachhaltigen Qualitätskontrolle wird das vorhandene Berichtswesen ausgebaut, um frühzeitig Schwachstellen aufzudecken und somit umgehend Maßnahmen ergreifen zu können.

Die Steigerung der Kundenzufriedenheit durch die zeitnahe Umsetzung aller Kundenanliegen sowie die Erstellung der Abrechnungen und damit verbunden die dauerhafte Sicherung der Verwaltungsbestände stehen im Mittelpunkt des Handelns in den Jahren 2013 und 2014. Darüber hinaus richtet sich ein besonderes Augenmerk auf die wirtschaftliche Ausgestaltung der Dienstleistung durch eine optimale Ausnutzung der vorhandenen Ressourcen.

#### **Vorbehalt bei Zukunftsaussagen**

Der vorliegende Geschäftsbericht und insbesondere der Prognosebericht enthalten zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen.

Diese vorausschauenden Angaben stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum heutigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden und als wesentlich bewerteten Informationen getroffen wurden. Sie können mit bekannten und unbekanntem Risiken, Ungewissheiten und Unsicherheiten, aber auch mit Chancen verbunden sein. Die Vielzahl von Faktoren, die die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft beeinflussen, kann dazu führen, dass die tatsächlichen von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Eine Gewähr kann die Gesellschaft für die zukunftsgerichteten Angaben daher nicht übernehmen. Eine Verpflichtung, Zukunftsaussagen an die tatsächlichen Ergebnisse anzupassen und sie zu aktualisieren, besteht nicht.

# Jahresabschluss

## BILANZ

### AKTIVA

		31.12.2012	31.12.2011
	in €	in €	in Tsd €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	366,00		2
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4 676 088,55		5 005
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	421 799,14		447
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	208 280,68		255
	5 306 168,37		5 707
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	905 243,84		905
2. Sonstige Ausleihungen	1 763,42		3
	907 007,26		908
		6 213 541,63	6 617
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	10 657 446,96		18 761
2. Bauvorbereitungskosten	858 953,35		1 337
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	46 359 077,23		35 024
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	655 406,46		3 846
5. Unfertige Leistungen	8 237 233,31		4 392
6. Geleistete Anzahlungen	853 000,00		—
	67 621 117,31		63 360



## PASSIVA

		31.12.2012	31.12.2011
	in €	in €	in Tsd €
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	7 640 000,00		7 640
II. Kapitalrücklage	2 811 285,76		2 811
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3 820 000,00		3 820
2. Bauerneuerungsrücklage	3 200 732,04		3 201
3. Andere Gewinnrücklagen	14 443 509,53		14 444
	21 464 241,57		21 465
IV. Gewinnvortrag	855 440,41		855
V. Jahresüberschuss	4 527 631,81		3 307
		37 298 599,55	36 078
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	11 689 873,00		11 837
2. Steuerrückstellungen	2 327 009,77		2 246
3. Sonstige Rückstellungen	16 591 498,28		14 121
		30 608 381,05	28 204
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5 720 800,56		6 794
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	1 548 130,07 €		(1 806)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	993 572,61		3 118
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	993 572,61 €		(3 118)
3. Erhaltene Anzahlungen	31 611 696,30		22 208
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	31 611 696,30 €		(22 208)

## AKTIVA FORTSETZUNG

	31.12.2012		31.12.2011
	in €	in €	in Tsd €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	7 705,34		12
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: — €			(—)
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2 447 927,06		1 987
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: — €			(—)
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1 645 504,27		1 183
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: — €			(—)
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1 514 697,37		1 376
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: — €			(—)
5. Sonstige Vermögensgegenstände	3 443 891,73		753
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: 38 885,80 €			(—)
	9 059 725,77		5 311
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	33 483 493,42		29 656
		110 164 336,50	98 327
<b>C. Aktive Rechnungsabgrenzung</b>		39 466,05	44
<b>D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		102 789,73	41
<b>SUMME DER AKTIVA</b>		<b>116 520 133,91</b>	<b>105 029</b>
Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch		336 497 691,53	322 485

## PASSIVA FORTSETZUNG

		31.12.2012	31.12.2011
	in €	in €	in Tsd €
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5 232 758,51		3 226
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	5 232 758,51 €		(3 226)
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4 978 386,07		5 324
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	978 386,07 €		(1 318)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	75 939,26		77
Davon aus Steuern:	— €		(—)
Davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	13 495,00 €		(40)
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	62 444,26 €		(37)
		48 613 153,31	40 747
<b>SUMME DER PASSIVA</b>		<b>116 520 133,91</b>	<b>105 029</b>
Treuhandverbindlichkeiten nach dem Baugesetzbuch		336 497 691,53	322 485
Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten		37 164 159,00	26 716
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen		(14 079 459,00)	(4 204)

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2012	2012	2011
	in €	in €	in Tsd €
1. Umsatzerlöse			
a) Aus der Hausbewirtschaftung	720 766,38		957
b) Aus Verkauf von Grundstücken	52 551 710,40		53 037
c) Aus Betreuungstätigkeit	9 047 542,01		7 258
d) Aus anderen Leistungen	2 405 443,92		4 781
		64 725 462,71	66 033
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten, unfertigen Leistungen sowie Bauvorbereitungskosten	11 511 349,88		3 924
3. Sonstige betriebliche Erträge	5 187 201,27		3 442
		81 424 013,86	73 399
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	372 798,39		433
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	53 120 990,36		48 696
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6 945 217,52		5 975
		60 439 006,27	55 104
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	7 365 350,43		6 326
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1 563 857,84		1 412
Davon für Altersversorgung	261.033,27 €		332
		8 929 208,27	7 738
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	171 929,76		187
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4 309 388,15		4 225
		73 849 532,45	67 254
<b>ZWISCHENSUMME</b>		<b>7 574 481,41</b>	<b>6 145</b>

	2012	2012	2011
	in €	in €	in Tsd €
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		90,27	1
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		154 332,39	201
Davon aus verbundenen Unternehmen	145 975,62 €		160
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1 403 869,51	1 484
Davon an verbundene Unternehmen	555 719,27 €		576
Davon aus Aufzinsungen	765 947,39 €		707
<b>11. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>6 325 034,56</b>	<b>4 863</b>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1 769 155,35	1 560
13. Sonstige Steuern		28 247,40	- 4
<b>14. JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>4 527 631,81</b>	<b>3 307</b>

## ANHANG

### Grundlagen des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH wurde nach den Vorschriften des dritten Buches des HGB i.d.F. des vom Bundesrat am 03.04.2009 verabschiedeten Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist nach § 267 Abs. 3 HGB eine große Kapitalgesellschaft. Die Bilanzierung erfolgt nach § 242 ff. HGB. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem für Wohnungsunternehmen vorgeschriebenen Formblatt.

### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen aktiviert.

Die Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsgebäude erfolgten unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 67 Jahren bei Anschaffungen vor 2001. Bei Anschaffungen ab 2001 wurde eine Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt. Im Übrigen sind die Abschreibungen für Anschaffungen bis zum 31. Dezember 2007 planmäßig nach der linearen bzw. degressiven Methode zu steuerlich zulässigen Höchstsätzen ermittelt worden. Für Anschaffungen ab dem 1. Januar 2008 wurde für die Abschreibungen die lineare Abschreibungsmethode zugrunde gelegt.

Eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag wird vorgenommen, soweit eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt. Von einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung wird ausgegangen, wenn der beizulegende Wert in einem Zeitraum von fünf Jahren unter den fortgeführten Anschaffungskosten liegt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150 € bis 1 000 € werden in einem jahresbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Die Gegenstände des Finanzanlagevermögens sind zu Anschaffungskosten abzüglich möglicher Abschreibungen bilanziert bzw. mit dem Barwert angesetzt.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte sind mit den Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. In die Herstellungskosten wurden die Einzelkosten, angemessene Teile der Materialgemeinkosten sowie die Fertigungsgemeinkosten einbezogen. Fremdkapitalzinsen nach § 255 Abs. 3 HGB wurden nicht aktiviert.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten bzw. zu Anschaffungskosten aktiviert, wobei bei den Forderungen erkennbare Einzelrisiken durch die Vornahme von Wertberichtigungen berücksichtigt wurden. Dem allgemeinen Kredit- und Einziehungsrisiko wurde durch eine angemessene Pauschalwertberichtigung auf Forderungen Rechnung getragen.

Auf den Ausweis aktiv latenter Steuern wurde aufgrund des Wahlrechtes nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB verzichtet. Die aktive latente Steuer resultiert im Wesentlichen aus den unterschiedlichen Wertansätzen für die Pensionsrückstellungen sowie für sonstige Rückstellungen.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag, darin enthaltene Anzahlungen von Kunden mit dem Zahlungsbetrag angesetzt.

Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags passiviert. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Geschäftsjahre verwendet, wie sie von der Deutschen Bundesbank gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung monatlich ermittelt und bekannt gegeben werden.

Die Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe des Erfüllungsbetrags gemäß BilMoG erfolgte mittels der „projected unit credit“-Methode auf Basis der Heubeck-Richttafeln 2005 G und unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 5,06 (Vj. 5,13) % p.a., eines Gehaltstrends von 3,0 % p.a., einem Rententrend von 2,0 % p.a. und einer Fluktuationsannahme von 3,5 % p. a. (Tarifbereich) bzw. 1,0 % p.a. (Vertragsbereich).

Das Wahlrecht des Art. 67 Abs. 1 EGHGB, die erforderliche Zuführung zu den Pensionsrückstellungen auf maximal 15 Jahre zu verteilen, wurde im Umstellungsjahr nicht ausgeübt.

Die Rückstellungen aufgrund der Sozialordnung und für Jubiläumszuwendungen wurden mit dem nach § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB notwendigen Erfüllungsbetrag unter Verwendung der Heubeck-Richttafeln 2005 G, Zins 4,39% p.a. mit der „projected unit credit“-Methode ermittelt. Fluktuation und künftige Gehaltssteigerungen wurden berücksichtigt.

Die Rückstellung für den Vorruhestand wurde unter Berücksichtigung von Gehaltssteigerungen und einer Abzinsung von 3,81% p.a. ermittelt.

Für am Abschlussstichtag bestehende rechtliche Verpflichtungen aus Altersteilzeitverträgen wird unter Berücksichtigung der Arbeitgeberaufwendungen zur Sozialversicherung eine Rückstellung in Höhe des Barwerts der künftigen Aufstockungsleistungen und des Erfüllungsrückstandes aus vorgeleisteter Arbeit des Arbeitnehmers passiviert. Die Rückstellung wird nach den individuellen Laufzeiten mit den entsprechenden durch die Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen nach der RückAbzinsVO abgezinst. Biometrische Faktoren werden bei der Bemessung der Rückstellung über einen pauschalen Abschlag in Höhe von 2 % abgebildet. Erstattungsansprüche gegenüber der Agentur für Arbeit werden im Falle der Wiederbesetzung des Arbeitsplatzes mit dem Barwert der Verpflichtung saldiert.

## Angaben zu Einzelposten der Bilanz

## AKTIVA

## Anlagevermögen

Die Darstellung des Anlagevermögens gemäß § 268 Abs. 2 HGB ist in folgendem Anlagespiegel wiedergegeben.

## ANLAGESPIEGEL

	IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE	SACHANLAGEN			FINANZANLAGEN	
	ENTGELTLICH ERWORBENE EDV- SOFTWARE	GRUNDSTÜCKE UND GRUND- STÜCKSGLEICHE RECHTE MIT WOHNBAUTEN	GRUNDSTÜCKE MIT GESCHÄFTS- UND ANDEREN BAUTEN	BETRIEBS- UND GESCHÄFTS-AUS- STATTUNG	ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN	SONSTIGE AUSLEIHUNGEN
<i>in €</i>						
<b>Stand 1.1.2012</b>						
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	902 713,93	7 015 190,09	1 303 710,43	845 244,02	905 243,84	2 900,75
Zugänge 2012	1,00	—	—	15 191,76	—	—
Abgänge 2012	—	361 357,72	—	7 280,12	—	1 137,33
<b>Stand 31.12.2012</b>						
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	902 714,9	6 653 832,37	1 303 710,43	853 155,66	905 243,84	1 763,42
Abschreibungen gesamt	902 348,93	1 977 743,82	881 911,29	644 874,98	—	—
Davon Abschreibungen (Zuschreibungen) lfd. Jahr	1 938,00	84 146,00	25 644,00	60 201,76	—	—
Davon kumulierte Abschreibungen auf Abgänge des laufenden Jahres	—	116 846,39	—	5 860,12	—	—
<b>Buchwert 31.12.2012</b>	366,00	4 676 088,55	421 799,14	208 280,68	905 243,84	1 763,42
<b>Buchwert 31.12.2011</b>	2 303,00	5 004 745,88	447 443,14	254 710,68	905 243,84	2 900,75



## Finanzanlagen

### ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

	ANTEIL AM KAPITAL	EIGENKAPITAL	ERGEBNIS 2012
	in %	in Tsd €	in Tsd €
GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg	100,00	1 603,1	- 1,0

Die GMA ist in der Kommunal-, Wirtschafts- und Unternehmensberatung tätig. Sie führt fachkundige und sorgfältig recherchierte Beratungsleistungen für Auftraggeber aus dem öffentlichen Bereich und aus der Privatwirtschaft aus. Mit detaillierten Berichten und qualifizierten praxisnahen Empfehlungen tragen GMA-Analysen zu Planungs- und Entscheidungssicherheit und zum optimalen Einsatz vorhandener Potenziale, zur Risikominimierung oder zur Vermeidung ökonomischer Nachteile bei.

## Umlaufvermögen

### FORDERUNGEN AUS BETREUUNGSTÄTIGKEITEN

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden nicht.

Die Forderungen aus Betreuungstätigkeiten gliedern sich wie folgt:

	2012	2011
in Tsd €		
Baubetreuungen	14,0	38,6
Bodenordnungen	0,0	49,0
Städterneuerungsmaßnahmen	1 333,1	1 057,7
Abgerechnete Erschließungen	298,4	37,6

### SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen:

	2012	2011
in Tsd €		
Steuerforderungen	47,3	55,7
Deckungskapital Versorgungszusagen	63,8	37,6
Inkassotätigkeit aus Erschließungsmaßnahmen	3 258,1	610,3

Aufgrund des Saldierungsgebotes nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB werden die unter das Saldierungsgebot zu erfassenden Vermögensgegenstände entsprechend umgliedert.

**FLÜSSIGE MITTEL**

In dieser Position sind Kassenbestände, Kontokorrentkonten sowie Tages- und Termingelder bei Kreditinstituten ausgewiesen.

Im Ausweis enthalten sind Kontokorrentkonten sowie Tages- und Termingelder bei der Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank in Höhe von 31 585 (Vj. 26 102) Tsd €.

Zum Stichtag waren 7 815 (Vj. 855) Tsd € Termingeld zur Sicherung der Kreditlinie an die Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank verpfändet.

**AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG**

Eine verpfändete Rückdeckungsversicherung wurde gem. § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Rückstellungen für Altersteilzeit saldiert. Die Rückdeckungsversicherung hat nach der Bestätigung der Versicherung einen beizulegenden Zeitwert von 216 Tsd €. Der Zeitwert entspricht den Anschaffungskosten. Der saldierungspflichtige Erfüllungsbetrag der Altersteilzeitverpflichtungen beträgt zum 31. Dezember 2012 113 Tsd €. Es ergibt sich zum Stichtag ein aktiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 103 Tsd €.

In der Gewinn – und Verlustrechnung wurde der Aufwand aus der Aufzinsung der Rückstellung für Altersteilzeit in Höhe von 4 Tsd € mit dem Zinsertrag aus der Rückdeckungsversicherung in Höhe von 8 Tsd € verrechnet.

**PASSIVA****Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 16 591 (Vj. 14 121) Tsd € bestehen im Wesentlichen für Abwicklungsrisiken bei Bau- und Sanierungsvorhaben, noch anfallende Kosten, Abschluss- und Treueprämien, Vorruhestandsverpflichtungen sowie sonstige latente Risiken.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen:

	2012	2011
in Tsd €		
Personalaufwendungen	1 182,8	1 343,5
Gewährleistungsrückstellungen	2 627,0	2 728,8
Abwicklungsrückstellungen	10 586,2	8 542,3

Eine verpfändete Rückdeckungsversicherung wurde gem. § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Rückstellungen für die Versorgungszuschüsse saldiert. Die Rückdeckungsversicherung hat nach der Bestätigung der Versicherung einen beizulegenden Zeitwert von 200 Tsd €. Der Zeitwert entspricht den Anschaffungskosten. Der Erfüllungsbetrag der Rückstellungen für Versorgungszuschüsse beträgt zum 31. Dezember 2012 214 Tsd €. Es verbleibt eine Rückstellung für Versorgungszuschüsse in Höhe von 14 Tsd €. Der Zinsertrag aus der Rückdeckungsversicherung für Versorgungszuschüsse in Höhe von 7 Tsd € wurde mit den Aufwendungen in Höhe von 8 Tsd € aus der Aufzinsung für die Rückstellung für Versorgungszuschüssen saldiert.

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind von 40 747 Tsd € auf 48 613 Tsd € gestiegen.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr bestehen in Höhe von 40 440 (Vj. 31 712) Tsd €.

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	2012	2011
<i>in Tsd €</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5 720,8	6 793,9
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	993,5	3 117,9
Erhaltene Anzahlungen	31 611,7	22 208,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5 232,8	3 225,9
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4 978,4	5 323,8
Sonstige Verbindlichkeiten	75,9	77,2

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 5 721 (Vj. 6 794) Tsd €. Diese Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen gegenüber der Wüstenrot Bausparkasse AG. Sämtliche Bauspardarlehen sind durch Grundpfandrechte in Höhe von 6 457 Tsd € gesichert. Bauspardarlehen von 525 (Vj. 1 476) Tsd € haben eine Restlaufzeit von über fünf Jahren. Weitere grundpfandrechtlich gesicherte Verbindlichkeiten bestehen nicht.

Gegenüber der Gesellschafterin W&W AG bestanden Verbindlichkeiten in Höhe von 4 894,3 (Vj. 5 147) Tsd €. Die Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus einer Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 4 000 (Vj. 4 000) Tsd € und noch abzuführender Umsatzsteuer aufgrund des umsatzsteuerlichen Organkreises. Außer den unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenen Bauspardarlehen bestehen keine weiteren Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von über fünf Jahren.

## Bilanzvermerke

Nachrichtlich sind Verbindlichkeiten und Forderungen aus Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch mit 336 498 (Vj. 322 485) Tsd € ausgewiesen, Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten sind in Höhe von 37 164 (Vj. 26 716) Tsd € ausgewiesen. Haftungsverhältnisse gegenüber Konzernunternehmen bestehen in Höhe von 14 079 (Vj. 4 204) Tsd €.

Im Berichtsjahr wurde die Abbildung der Bodenordnungsverträge umgestellt. Im Vorjahr wurden diese Verträge als Treuhandvermögen ausgewiesen, wobei diese Verträge im Berichtsjahr unter den Vorräten ausgewiesen werden. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Die WHS verpflichtet sich zur Finanzierung des Kaufpreises Grundpfandrechte zu Lasten des Vertragsgegenstandes vor Eigentumsumschreibung zu bestellen. Dies erfolgt jedoch ohne die Übernahme einer persönlichen Haftung sowie der anfallenden Kosten.

Voraussetzung hierfür ist jedoch die einschränkende Sicherungsvereinbarung mit dem Gläubiger, nach der das Grundpfandrecht bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur Darlehen des Käufers sichert, die an das Wohnungsunternehmen in Anrechnung auf den Kaufpreis ausbezahlt worden sind.

Nach Einschätzung der WHS ist damit kein Risiko der Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnissen aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten verbunden.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für die begonnenen Bauvorhaben einschließlich abgeschlossener, aber noch nicht zu bilanzierender Grunderwerbe fallen nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 noch rund 22 240 (Vj. 22 641) Tsd € Anschaffungs- und Herstellungskosten an.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Leasing-, Miet-, Pacht- und ähnlichen Verträgen sowie aus Abnahmeverpflichtungen waren für die Beurteilung der Finanzlage am Bilanzstichtag nicht von Bedeutung.

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Gliederung der Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH betragen 64 725 (Vj. 66 033) Tsd €.

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2012	2011
<i>in Tsd €</i>		
Hausbewirtschaftung	720,8	957,2
Verkauf von Grundstücken	52 551,7	53 036,8
Betreuungstätigkeiten	9.047,5	7 257,4
Aus anderen Leistungen	2 405,4	4 781,3

### Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 5 187 Tsd € resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 2 565 (Vj. 2 368) Tsd € sowie aus Erträgen aus erbrachten Dienstleistungen. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 2 792 (Vj. 2 781) Tsd € enthalten.

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden im Wesentlichen die Konzernverrechnungen, sowie die Kosten des laufenden Betriebs ausgewiesen.

## SONSTIGE ANGABEN

### Konzernverhältnisse

Die Wüstenrot Holding AG, Ludwigsburg, hält die Mehrheit an der Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart, in deren Konzernabschluss unsere Gesellschaft einbezogen ist.

Der Konzernabschluss der Wüstenrot Holding AG sowie der Teilkonzernabschluss der Wüstenrot & Württembergische AG werden im Bundesanzeiger veröffentlicht. Aufgrund der Zugehörigkeit zum Konzernabschluss der Wüstenrot Holding AG wird nach § 291 Abs. 2 Nr. 3 b) HGB auf die Aufstellung eines separaten Konzernabschlusses verzichtet.

### Anhangsangabe nach § 285 Nr. 21 HGB über die Geschäfte mit nahestehenden Personen

Im Berichtsjahr sind keine marktunüblichen Transaktionen mit nahestehenden Personen getätigt worden.

### Anhangangaben nach § 285 Nr. 17 HGB bzw. 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB über das Abschlussprüferhonorar

Gemäß § 285 Nr. 17 HGB sind die Angaben im Anhang des Jahresabschlusses nicht aufzuführen, soweit die Angaben in einem für das Unternehmen einbeziehenden Konzernabschluss enthalten sind; in diesem Zusammenhang verweisen wir auf den Konzernabschluss der Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart.

## ORGANE

### Aufsichtsrat

**MATTHIAS LECHNER**  
(VORSITZENDER)

Vorsitzender des Vorstands der  
Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank, Ludwigsburg

**KLAUS PETER FROHMÜLLER**  
(STELLVERTRETENDER VORSITZENDER)

Mitglied des Vorstands der  
Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart

**MATTHIAS BOGK**

Leiter KC Beteiligungscontrolling Versicherungen und Konzern (KCV)  
Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart

### Geschäftsführung

**ALEXANDER HEINZMANN**

Dipl.-Betriebswirt  
(ab 1. Juli 2012)

Städtebau  
Wohn- und Gewerbebau

**PETER SÖNTGES**

Dipl.-Ökonom

Immobilienmanagement  
Unternehmenssteuerung

**GERHARD PETERMANN**

Dipl.-Verwaltungswirt  
(bis 30. Juni 2012)

Städtebau  
Immobilienmanagement

Im Geschäftsjahr 2012 erfolgte die Geschäftsführung der WHS durch die Geschäftsführer Herr Söntges, Benningen am Neckar, und ab dem 1. Juli 2012 Herr Heinzmann, Stuttgart, nachfolgend für Herr Petermann, Ludwigsburg der Mitglied der Geschäftsführung bis zum 30. Juni 2012 war. Sie sind bei der W&W AG angestellt und erhalten für Ihre Geschäftsführertätigkeit von der WHS keine Vergütung.

Die Leistungen an frühere Mitglieder der Geschäftsführung und deren Hinterbliebenen beliefen sich auf 340 Tsd €.

Für laufende Pensionen und Anwartschaften aus Pensionen früherer Mitglieder des Geschäfts-führungsorgans und ihrer Hinterbliebenen bestehen Rückstellungen in Höhe von 3 504 Tsd €.

---

#### DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL DER MITARBEITER 2012

---

Kaufmännische Mitarbeiter	131
Technische Mitarbeiter	6
Mitarbeiter im Regiebetrieb: Hauswarte etc.	44
	<b>181</b>

---

#### VORSCHLAG ÜBER DIE ERGEBNISVERWENDUNG

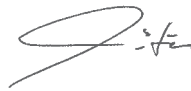
Die Geschäftsführung schlägt vor, den vollständigen Jahresüberschuss in Höhe von 4 527 631,81 €, das entspricht 59,26 % auf das gezeichnete Kapital, an die Gesellschafterin auszuschütten.

Ludwigsburg, 28. März 2013

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Alexander Heinzmann



Peter Söntges

## Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 28. März 2013

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Tetchet  
Wirtschaftsprüfer



Haack  
Wirtschaftsprüfer



## Bericht des Aufsichtsrats

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH als überregional tätiges Unternehmen vervollständigt das Leistungsspektrum der Gruppe mit Dienstleistungen und Angeboten rund um die Immobilie und im Städtebau.

Der Aufsichtsrat der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH setzt sich aus 3 Mitgliedern zusammen. Der Aufsichtsrat befasste sich im Jahr 2012 in zwei schriftlich vorbereiteten Sitzungen eingehend mit der Entwicklung der Gesellschaft und wurde von der Geschäftsführung stets aktuell und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der strategischen Ausrichtung, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage und des Risikomanagements schriftlich und mündlich unterrichtet. Die Geschäfts- und Risikostrategie wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt und mit diesem erörtert. Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat den Bericht der Internen Revision erstattet und den Vorsitzenden des Aufsichtsrats laufend und unverzüglich über alle wesentlichen geschäftspolitischen Maßnahmen informiert. Die Geschäftsführung ist ihren gegenüber dem Aufsichtsrat bestehenden gesetzlichen und statutarischen Informationspflichten in vollem Umfang nachgekommen.

Sämtliche nach den Regularien der Gesellschaft zustimmungspflichtigen Maßnahmen wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt, wobei auf folgende besonders wichtige Themen hingewiesen werden soll:

Der Aufsichtsrat befasste sich eingehend mit der allgemeinen Situation und den Auswirkungen der konjunkturellen Entwicklung auf die Geschäftssegmente. Das Bauträgergeschäft hat von dem attraktiven Zinsniveau sowie der Sorge der Geldentwertung profitiert. Im Bereich Städtebau konnte in diesem Jahr wieder von einer stabilen Lage der Mittel für Städtebauförderung ausgegangen werden. Gleichzeitig ist bei den Kommunen eine stärkere Nachfrage nach Leistungen in den Arbeitsfeldern Stadtentwicklung und Stadterneuerung, „demografischer Wandel“ und „energetische Stadterneuerung“ festzustellen. Der Leistungsbereich Immobilienmanagement ist durch die Übernahme konzerninterner Aufgaben erweitert worden. Die Deckungsbeitragsschwäche und die Prozessdefizite in diesem Teilsegment wurden einschließlich der ergriffenen Gegenmaßnahmen erörtert und der Fortschritt in der Verbesserung dem Aufsichtsrat zeitnah berichtet.

Über die gemäß § 16 der Makler- und Bauträgerverordnung erfolgte Prüfung der Gesellschaft durch die KPMG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, wurde der Aufsichtsrat informiert und darüber in Kenntnis gesetzt, dass die Prüfung keine Verstöße offengelegt und somit keine Beanstandungen ergeben hatte.

Den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 sowie den Lagebericht hat der Aufsichtsrat eingehend geprüft. Jahresabschluss und Lagebericht sind vollständig und stimmen mit den Einschätzungen der Geschäftsführung in den dem Aufsichtsrat erteilten Berichten überein. Der Vorschlag der Geschäftsführung zur Verwendung des Ergebnisses entspricht einer konsequenten Bilanzpolitik unter Berücksichtigung der Liquiditätslage und der geplanten Investitionen der Gesellschaft. Der Aufsichtsrat schließt sich daher dem Vorschlag der Geschäftsführung an.

Die vom Aufsichtsrat zum Abschlussprüfer bestellte KPMG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, hat den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 und den Lagebericht unter Einbeziehung der Buchführung geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfungen hat die Prüfungsgesellschaft dem Aufsichtsrat schriftlich und mündlich berichtet. Der Prüfungsbericht ist jedem Mitglied des Aufsichtsrats zugegangen. Die Prüfungsgesellschaft stand darüber hinaus für Fragen sowohl in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 6. Mai 2013 als auch in der Vorbereitungszeit der Sitzung zur Verfügung. Der vorgelegte Prüfungsbericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen des § 321 HGB und wurde vom Aufsichtsrat im Rahmen seiner eigenen Abschlussprüfung berücksichtigt.

Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen und hat in seiner Sitzung vom 6. Mai 2013 den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss gebilligt.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2012 hat es im Aufsichtsrat keine personellen Veränderungen gegeben. Zum 30. Juni 2012 schied Herr Gerhard Petermann aus der Geschäftsführung aus. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 7. Mai 2012 Herrn Alexander Heinzmann vom 1. Juli 2012 bis zum 30. Juni 2015 zum neuen Geschäftsführer der Gesellschaft bestellt.

Anzeigepflichtige Interessenskonflikte hat es im Jahr 2012 nicht gegeben.

Das vergangene Jahr 2012 hat hohe Anforderungen an Management und Belegschaft gestellt. Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren persönlichen Einsatz und ihren Beitrag zur Erreichung der gemeinsamen Ziele.

Ludwigsburg, den 6. Mai 2013

Der Aufsichtsrat



Matthias Lechner  
Vorsitzender

## Zugehörigkeit zu Fachverbänden

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist Mitglied folgender Fachverbände, wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Institutionen:

- Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V., Stuttgart
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin
- Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungs- und Entwicklungsträger, Bundesarbeitsgemeinschaft im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin
- Arbeitsgemeinschaft der Sanierungsträger Baden-Württemberg, Stuttgart
- DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln
- vhw-Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V., Berlin
- ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen, Berlin
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Berlin
- Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V., Bietigheim-Bissingen
- Bundesstiftung Baukultur Förderverein, Berlin
- DSSW Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft, Berlin
- Energetikom Energiekompetenz und Ökodesign e.V., Ludwigsburg

## Anschriften

### **WÜSTENROT HAUS- UND STÄDTEBAU GMBH**

Hohenzollernstraße 12–14  
71638 Ludwigsburg  
Postanschrift: 71630 Ludwigsburg  
Telefon: 07141 149-0  
Telefax: 07141 149-101  
www.wuestenrot.de  
E-Mail: whs@wuestenrot.de

### **GESCHÄFTSSTELLE DRESDEN**

Königsbrücker Straße 31–33  
01099 Dresden  
Telefon: 0351 80828-0  
Telefax: 0351 8023895  
E-Mail: whs.dresden@wuestenrot.de

### **GESCHÄFTSSTELLE FRANKFURT AM MAIN**

Gutleutstraße 163–167  
60327 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 913318-0  
Telefax: 069 913318-30  
E-Mail: whs.frankfurt@wuestenrot.de

### **GESCHÄFTSSTELLE HANNOVER**

Lange Laube 29  
30159 Hannover  
Telefon: 0511 123577-6  
Telefax: 0511 123577-79  
E-Mail: whs.hannover@wuestenrot.de

### **GESCHÄFTSSTELLE KARLSRUHE**

Bahnhofstraße 46  
76137 Karlsruhe  
Telefon: 0721 353783-553  
Telefax: 0721 353783-506  
E-Mail: whs.karlsruhe@wuestenrot.de

### **GESCHÄFTSSTELLE KÖLN**

Siegburger Straße 125  
50679 Köln  
Telefon: 0211 39756-0  
Telefax: 0211 39756-100  
E-Mail: whs.koeln@wuestenrot.de

### **GESCHÄFTSSTELLE MÜNCHEN**

Kapuzinerstraße 9  
80337 München  
Telefon: 089 5906809-0  
Telefax: 089 5906809-10  
E-Mail: whs.muenchen@wuestenrot.de

**WÜSTENROT & WÜRTEMBERGISCHE AG**

Gutenbergstraße 30, 70176 Stuttgart  
 Telefon 0711 662-0, Telefax 0711 662-721334  
[www.ww-ag.com](http://www.ww-ag.com)

**Geschäftsfeld BausparBank****WÜSTENROT BAUSPARKASSE AG**

Wüstenrotstraße 1, 71638 Ludwigsburg  
 Telefon 07141 16-0, Telefax 07141 16-753637  
[www.wuestenrot.de](http://www.wuestenrot.de)

**WÜSTENROT BANK AG PFANDBRIEFBANK**

Wüstenrotstraße 1, 71638 Ludwigsburg  
 Telefon 07141 16-0, Telefax 07141 16-754337  
[www.wuestenrot.de](http://www.wuestenrot.de)

**WÜSTENROT HAUS- UND STÄDTEBAU GMBH**

Hohenzollernstraße 12 – 14, 71638 Ludwigsburg  
 Telefon 07141 149-0, Telefax 07141 149-101  
[www.wuestenrot.de](http://www.wuestenrot.de)

**Geschäftsfeld Versicherung****WÜRTEMBERGISCHE LEBENSVERSICHERUNG AG**

Gutenbergstraße 30, 70176 Stuttgart  
 Telefon 0711 662-0, Telefax 0711 662-722520  
[www.wuerttembergische.de](http://www.wuerttembergische.de)

**WÜRTEMBERGISCHE VERSICHERUNG AG**

Gutenbergstraße 30, 70176 Stuttgart  
 Telefon 0711 662-0, Telefax 0711 662-722520  
[www.wuerttembergische.de](http://www.wuerttembergische.de)

**WÜRTEMBERGISCHE KRANKENVERSICHERUNG AG**

Gutenbergstraße 30, 70176 Stuttgart  
 Telefon 0711 662-0, Telefax 0711 662-722520  
[www.wuerttembergische.de](http://www.wuerttembergische.de)

**ALLGEMEINE RENTENANSTALT PENSIONS-KASSE AG**

Gutenbergstraße 30, 70176 Stuttgart  
 Telefon 0711 662-0, Telefax 0711 662-722520  
[www.wuerttembergische.de](http://www.wuerttembergische.de)

**KARLSRUHER LEBENSVERSICHERUNG AG**

Friedrich-Scholl-Platz, 76137 Karlsruhe  
 Telefon 0721 353-0, Telefax 0721 353-2699  
[www.karlsruher.de](http://www.karlsruher.de)

## Service-Funktionen

### **W&W ASSET MANAGEMENT GMBH**

Wüstenrotstraße 1, 71638 Ludwigsburg  
Telefon 01803 1155-00, Telefax 01803 1155-05  
[www.wwasset.de](http://www.wwasset.de)

### **W&W INFORMATIK GMBH**

Hohenzollernstraße 46, 71638 Ludwigsburg  
Telefon 07141 16-0, Telefax 07141 16-3637  
[www.ww-informatik.de](http://www.ww-informatik.de)

### **W&W PRODUKTION GMBH**

**AROSER ALLEE 68, 13407 BERLIN**  
Telefon: 030 339392-0, Telefax 030 339392-110  
[www.ww-ag.com](http://www.ww-ag.com)

### **W&W SERVICE GMBH**

Gutenbergstraße 30, 70176 Stuttgart  
Telefon 0711 662-0, Telefax 0711 662-721134  
[www.ww-service-gmbh.de](http://www.ww-service-gmbh.de)

## Tschechische Republik

### **WÜSTENROT STAVEBNÍ SPOŘITELNA A.S.**

Na Hřebenech II 1718/8, CZ-14023 Praha 4  
Telefon (+420) 257092-200, Telefax (+420) 257092-159  
[www.wuestenrot.cz](http://www.wuestenrot.cz)

### **WÜSTENROT HYPOTEČNÍ BANKA A.S.**

Na Hřebenech II 1718/8, CZ-14023 Praha 4  
Telefon (+420) 257092-200, Telefax (+420) 257092-159  
[www.wuestenrot.cz](http://www.wuestenrot.cz)

### **WÜSTENROT ŽIVOTNÍ POJIŠŤOVNA A.S.**

Na Hřebenech II 1718/8, CZ-14023 Praha 4  
Telefon (+420) 257092-200, Telefax (+420) 257092-159  
[www.wuestenrot.cz](http://www.wuestenrot.cz)

### **WÜSTENROT POJIŠŤOVNA A.S.**

Na Hřebenech II 1718/8, CZ-14023 Praha 4  
Telefon (+420) 257092-200, Telefax (+420) 257092-159  
[www.wuestenrot.cz](http://www.wuestenrot.cz)

---

# IMPRESSUM

---

## HERAUSGEBER

### WÜSTENROT HAUS- UND STÄDTEBAU GMBH

71630 Ludwigsburg

Telefon 07141 149-0

[www.whs-wuestenrot.de](http://www.whs-wuestenrot.de)

## SATZ

W&W Service GmbH, Stuttgart

## GESAMTHERSTELLUNG

W&W Service GmbH, Stuttgart

Dieser Geschäftsbericht sowie weitere Finanzberichte der W&W-Gruppe stehen Ihnen auch im Internet unter [www.ww-ag.com/finanzberichte](http://www.ww-ag.com/finanzberichte) zur Verfügung.



**Mix**

Produktgruppe aus vorbildlich bewirtschafteten  
Wäldern und anderen kontrollierten Herkünften  
[www.fsc.org](http://www.fsc.org) Zert.-Nr. IMO-COC-029537  
© 1996 Forest Stewardship Council



**wüstenrot  
württembergische**

Der Vorsorge-Spezialist